Behrang 2020 Sdn Bhd lwn Tenaga Nasional Bhd dan satu lagi kes

MAHKAMAH TINGGI (IPOH) — GUAMAN NO AA-22NCVC-148–09 TAHUN 2016 DAN AA-16A-1–01 TAHUN 2017
CHE MOHD RUZIMA H
27 NOVEMBER 2017

Utiliti Awam — Elektrik — Kuasa memasuki tanah bagi maksud pembinaan — Kegagalan memasukkan nota pada dokumen pendaftaran hak milik tanah — Sama ada langkah yang diambil defendan tidak sah — Sama ada defendan menceroboh tanah plaintif — Akta Bekalan Elektrik 1990 s 11

Plaintif telah membawa dua tindakan berbeza iaitu melalui writ saman dibawah Guaman Sivil No AA-22NCVC-148–09 Tahun 2016 ('Guaman 2016') dan melalui permohonan dibawah Saman Pemula No AA-16A-1–10 Tahun 2017 ('Saman Pemula 2017'). Dalam Guaman 2016, plaintif menuntut suatu perintah deklarasi bagi mengisytiharkan bahawa Tenaga Nasional Bhd ('TNB') tidak berhak memasuki tanah plaintif dan membina tiang atau menara elektrik di atasnya, suatu perintah deklarasi bagi mengisytiharkan bahawa TNB gagal mematuhi s 11 Akta Bekalan Elektrik 1990 ('ABE') iaitu untuk memasukkan suatu endorsmen atau nota ('nota') pada dokumen pendaftaran hak milik tanah plaintif yang menyebabkan semua prosiding yang diambil TNB dibawah s 11 tidak sah, ganti rugi yang ditaksirkan mahkamah, faedah 5% setahun ke atas jumlah ganti rugi dan kos. Dalam Saman Pemula 2017, plaintif memohon perintah supaya Pendaftar Hak Milik, Perak Darul Ridzuan ('PHM') membatalkan satu nota 'Hak Laluan Talian Elektrik' yang dimasukkan dan didaftarkan di atas tanah plaintif dengan No Perserahan 3953 Tahun 2016 bertarikh 14 Oktober 2016. Atas permohonan pihak-pihak, mahkamah telah memerintahkan Saman Pemula 2017 disatukan dengan Guaman 2016. Plaintif adalah tuan punya tanah yang dikenali sebagai Geran 161202, Lot 12298, Mukim Hulu Bernam Timur, Daerah Muallim, Perak ('tanah tersebut'). Pada 6 Februari 1996, TNB telah mengeluarkan satu notis dibawah s 11(1) ABE untuk memasuki tanah tersebut bagi membina tiang atau menara elektrik dan memasang sistem pengagihan elektrik kepada Mah Hock Cheong Company Sdn Bhd, tuan tanah terdahulu. Pendengaran perbicaraan dibawah s 16 ABE untuk menentukan jumlah pampasan bagi tanah tersebut telah diadakan di hadapan pentadbir tanah daerah ('PTD') pada 12 November 1996 dimana tanah tersebut telah pun dipindah milik kepada plaintif. Terkilan dengan jumlah pampasan yang diputuskan oleh PTD, plaintif merayu pada pihak berkuasa negeri dan jumlah pampasan telah ditambah lagi dan dibayar kepada plaintif. Sekitar tahun 2000, TNB memasuki tanah tersebut untuk membina tiang serta memasang sistem

pengagihan elektrik. Plaintif memaklumkan bahawa TNB telah secara salah memasuki tanah tersebut kerana tiadanya sebarang kemasukan nota tentang perintah PTD diatas dokumen pendaftaran hak milik yang memberi kuasa kepada TNB untuk terus menduduki tanah tersebut. Plaintif mendakwa bahawa nota yang dimasukkan PTD pada 14 Oktober 2016 tersebut menyalahi undang-undang kerana dibuat lebih daripada 16 tahun selepas TNB mengambil langkah-langkah dibawah s 11 ABE untuk masuk, membina tiang serta memasang sistem pengagihan elektrik di atas tanah tersebut. Isu-isu yang perlu diputuskan mahkamah adalah: (a) sama ada kegagalan memasukkan nota pada dokumen pendaftaran hak milik tanah tersebut menurut s 11(10) ABE memudaratkan dan akibatnya, kesemua langkah yang diambil TNB selepas itu adalah tidak sah; dan (b) sama ada TNB telah menceroboh tanah tersebut yang mewajarkan plaintif mendapat ganti rugi.

Diputuskan, menolak tuntutan dan permohonan plaintif dengan kos RM20,000 kepada defendan:

(1) Peruntukan perenggan s 11(10)(a) ABE meletakkan tanggungjawab untuk memasukkan suatu nota pada dokumen pendaftaran hak milik di bahu pendaftar. Tidak ada mana-mana peruntukan yang menghendaki pemegang lesen, iaitu TNB untuk berbuat demikian (lihat perenggan 26).

(2) Kegagalan pendaftar memasukkan suatu nota pada dokumen pendaftaran hak milik tanah tersebut setelah menerima suatu notis daripada TNB atau perintah PTD, tidak memudaratkan hak TNB untuk memasuki, memasang sistem pengagihan elektrik dan seterusnya menjalankan operasi pengagihan elektrik di atas tanah tersebut. Plaintif adalah dihalang dibawah doktrin estopel dari membangkitkan isu kesahan TNB memasuki, memasang dan seterusnya menjalankan operasi pengagihan elektrik di atas tanah tersebut. Plaintif pada sepanjang masa terlibat dengan proses kemasukan TNB ke atas tanah tersebut dan telah pun menerima pampasan yang sewajarnya (lihat perenggan 28–30).

(3) Tujuan utama kewujudan ABE adalah bagi pengawalseliaan industri pembekalan elektrik. Peruntukan yang berkait dengan hak dan tanggungjawab pemegang lesen diberikan penekanan. Dengan itu, keperluan pendaftar untuk memasukkan nota pada dokumen pendaftaran hak milik hanyalah perkara sampingan sahaja. Keperluan tersebut adalah lebih kepada bentuk keperluan pentadbiran sahaja dan tidaklah boleh ditafsirkan sebagai suatu keperluan yang substantif atau pun mandatori. Sekiranya pendaftar gagal untuk memasukkan nota tersebut sekali pun, ianya tidak menimbulkan apa-apa prejudis kepada plaintif. Plaintif masih menjadi pemilik yang sah tanah tersebut dan

apa-apa gangguan yang dialami akibat kehadiran sistem pengagihan elektrik tersebut telah pun diberikan pampasan yang sewajarnya (lihat perenggan 32–33).

(4) Tidak ada mana-mana peruntukan sama ada di bawah ABE ataupun mana-mana undang-undang lain yang menyatakan bahawa kegagalan pendaftar bertindak dibawah s 11(10) ABE akan memberi kesan memudaratkan kepada hak dan tanggungjawab pemegang lesen. Juga tidak ada had masa yang ditetapkan kepada pendaftar untuk mengambil tindakan memasukkan nota pada dokumen pendaftaran hak milik (lihat perenggan 35).

(5) Tuntutan plaintif dibawah Guaman 2016 adalah tidak berasas. Kegagalan pendaftar memasukkan nota pada dokumen pendaftaran hak milik tidak memudaratkan hak TNB untuk terus berada di atas tanah tersebut. Oleh itu, TNB tidak melakukan sebarang tindakan menceroboh tanah tersebut. Berdasarkan dapatan tersebut juga, permohonan plaintif dibawah Saman Pemula 2017 juga tidak berasas. Tindakan pendaftar memasukkan nota pada dokumen pendaftaran hak milik tanah tersebut setelah 16 tahun berlalu hanyalah suatu tindakan pentadbiran sahaja dan tidak menyalahi mana-mana peruntukan undang-undang (lihat perenggan 36–37).

[English summary

The plaintiff had brought two separate actions ie by writ of summons under Civil Suit No AA-22NCVC-148–09 of 2016 ('2016 Suit') and by application under Originating Summons No AA-16A-1–10 of 2017 ('2017 Originating Summons'). In the 2016 Suit, the plaintiff claimed a declaration order to declare that Tenaga Nasional Bhd ('TNB') had no right to enter the plaintiff's land and construct poles or electric tower on it, a declaration order to declare that TNB failed to comply s 11 of the Electricity Supply Act 1990 ('the ESA') ie to make an endorsement or notice ('notice') on the plaintiff's land registration document which resulted all proceedings taken by TNB under s 11 to be invalid, damages to be assessed by the court, interest of 5%pa on the amount of loss and costs. In the 2017 Originating Summons, the plaintiff applied for an order that the Registrar of Title, Perak Darul Ridzuan ('ROT') to cancel a 'Electric Lines Right of Way' notice that was made and registered on the plaintiff's land with No 3953 of 2016 dated 14 October 2016. At the request of the parties, the court had ordered the 2017 Originating Summons to be combined with the 2016 Suit. The plaintiff was the proprietor of the land known as Geran 161202, Lot 12298, Mukim Hulu Bernam Timur, Daerah Muallim, Perak ('the land'). On 6 February 1996, TNB issued a notice under s 11(1) of the ESA to enter the land to construct poles or electric tower and install a system of distribution of electricity to Mah Hock Cheong Company Sdn Bhd, the previous land proprietor. The hearing of the trial under s 16 of the ESA to determine the amount of compensation for the land was held before the

district land administrator ('the DLA') on 12 November 1996 where the land had already been transferred to the plaintiff. Aggrieved by the amount of compensation decided by the DLA, the plaintiff appealed to the state authority and the amount of compensation was added more and paid to the plaintiff. Around the year 2000, TNB entered the land to construct poles and install a system of distribution of electricity. The plaintiff informed that TNB had wrongfully entered the land because there was no notice on the DLA's order on the register document of title that gave authority to TNB to continue occupying the land. The plaintiff claimed that the notice made by the DLA on 14 October 2016 was illegal because it was made more than 16 years after TNB took steps under s 11 of the ESA to enter, construct poles and install a system of distribution of electricity on the land. The issues that need to be decided by the court were: (a) whether failure to make notice on the register document of title of the land pursuant to s 11(10) of the ESA was detrimental and consequently, all the steps taken by TNB thereafter were invalid; and (b) whether TNB had trespassed the land which justifies the plaintiff for damages.

Held, dismissing the plaintiff's claim and application with costs of RM20,000 to the defendant:

(1) The provisions of s 11(10)(a) of the ESA placed responsibility to make a notice on the register document of title on the shoulders of the registrar. There was no other provision that required the licensee, ie TNB to do so (see para 26).

(2) The failure of the registrar to make a notice on the said register document of title upon receipt of a notice from TNB or DLA's order, did not harm TNB's right to enter, construct poles, install a system of distribution of electricity and subsequently conduct electricity distribution operation on the land. The plaintiff was restrained under the doctrine of estoppel from raising the issue of validity of TNB entering, installing and subsequently conducting electricity distribution operation on the land. The plaintiff was at all times involved with the process of TNB's entry on the land and had already received a reasonable compensation (see paras 28–30).

(3) The main purpose of ESA was to regulate the electric supply industry. The provisions relating to the rights and responsibilities of the licensee were emphasised. Accordingly, the requirement for the registrar to make a notice on the register document of title was only an incidental part. The requirement was more to administrative requirement only and could not be construed as a substantive or mandatory requirement. Even if the registrar failed to make the notice, it did not cause any prejudice to the plaintiff. The plaintiff was still the legal proprietor of the land and any nuisance experienced in consequence of the presence of the system of

distribution of electricity had already been compensated accordingly (see paras 32–33).

(4) There was no other provision either under ESA or any other law stating that failure of the registrar to act under s 11(10) of the ESA will have an adverse effect on the rights and responsibilities of the licensee. There was also no time limit allocated to the registrar to take action to make notice on the register document of title (see para 35).

(5) The plaintiff's claim under the 2016 Suit was unfounded. The failure of the registrar to make notice on the register document of title did not detriment TNB's right to continue occupying the land. Hence, TNB did not commit any act of trespassing on the land. Based on the findings, the plaintiff's application under the 2017 Originating Summons was also unfounded. The registrar's action to make a notice on the register document of title after 16 years had passed was only an administrative act and did not violate any provisions of the law (see paras 36–37).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai elektrik secara am, lihat 10(2) *Mallal's Digest* (5th Ed, 2017 Reissue) perenggan 2396–2424.

Kes-kes yang dirujuk

Boustead Trading (1985) Sdn Bhd v Arab-Malaysian Merchant Bank Bhd [1995] 3 MLJ 331; [1995] 4 CLJ 283, MP (dirujuk)

Panglima Tentera Laut Diraja Malaysia & Ors v Simathari a/l Somenaidu [2017] 2 MLJ 14, MP (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Bekalan Elektrik 1990 ss 2, 9, 11, 11(1), (3), (7), (10), (10)(a), 16, Jadual Pertama, Jadual Kedua, Jadual Ketiga

Kanun Tanah Negara s 5

Alex Tan Chie Sian (Lee Foong Voon Karen bersamanya) (Wong Kian Kheong) bagi pihak plaintif.

Gomez Rodney Colin (Anilraj a/l Verdamanickam) (Shearn Delamore & Co) bagi pihak defendan.

Che Mohd Ruzima H:

PENGENALAN

[1] Terdapat dua tindakan berbeza yang dibawa oleh Behrang 2020 Sdn Bhd (plaintif di dalam kedua-dua tindakan). Satunya melalui writ saman di bawah Guaman Sivil No AA-22NCVC-148–09 Tahun 2016 ('Guaman 2016') dan

satu lagi melalui permohonan di bawah Saman Pemula No AA-16A-1–10 Tahun 2017 ('Saman Pemula 2017').

[2] Di dalam Guaman 2016, plaintif menamakan Tenaga Nasional Bhd ('TNB') sebagai defendan. Plaintif menuntut suatu perintah deklarasi bagi mengisytiharkan bahawa TNB tidak berhak memasuki tanah plaintif dan membina tiang atau menara elektrik di atasnya, suatu perintah deklarasi bagi mengisytiharkan bahawa TNB gagal mematuhi s 11 Akta Bekalan Elektrik 1990 ('ABE 1990') iaitu untuk memasukkan suatu endorsmen atau pun nota ('nota') pada dokumen pendaftaran hak milik tanah plaintif yang menyebabkan semua prosiding yang di ambil TNB di bawah s 11 ABE 1990 tidak sah, ganti rugi yang ditaksirkan makhamah, faedah 5% setahun ke atas jumlah ganti rugi dan kos.

[3] Sementara itu, di dalam Saman Pemula 2017, plaintif menamakan Pendaftar Hak Milik, Perak Darul Ridzuan ('PHM') dan TNB sebagai defendan-defendan. Di dalam permohonannya, plaintif memohon perintah supaya PHM membatalkan satu nota 'Hak Laluan Talian Elektrik' yang dimasukkan dan didaftarkan di atas tanah plaintif dengan No Perserahan 3953/2016 bertarikh 14 Oktober 2016.

[4] Pada 20 Jun 2017, di atas permohonan pihak-pihak, mahkamah telah memerintahkan Saman Pemula 2017 disatukan dengan Guaman 2016. Juga dipersetujui bahawa Saman Pemula 2017 digantung pendengaran sehingga Guaman 2016 diputuskan.

FAKTA YANG TIDAK DIPERTIKAIKAN

[5] Plaintif adalah tuan punya tanah yang dikenali sebagai Geran 161202, Lot 12298, Mukim Hulu Bernam Timur, Daerah Muallim, Perak ('tanah tersebut').

[6] Pada 6 February 1996, TNB telah mengeluarkan satu notis di bawah s 11(1) ABE 1990 untuk memasuki tanah tersebut bagi membina tiang atau menara elektrik dan memasang sistem pengagihan elektrik kepada Mah Hock Cheong Company Sdn Bhd, tuan tanah terdahulu. Tanah tersebut telah dipindah milik kepada plaintif pada 19 Ogos 1996.

[7] Pendengaran perbicaraan di bawah s 16 ABE 1990 untuk menentukan jumlah pampasan bagi tanah tersebut telah diadakan di hadapan Pentadbir Tanah Daerah ('PTD') pada 12 November 1996. Pada masa itu, tanah tersebut telah pun dipindah milik kepada plaintif. Wakil plaintif turut hadir semasa perbicaraan. Sejumlah RM704,550 pampasan telah ditaksirkan untuk dibayar

kepada plaintif dan perintah penaksiran melalui Jadual Ketiga ABE 1990 telah pun dikeluarkan.

[8] Terkilan dengan jumlah pampasan yang diputuskan PTD tersebut, plaintif telah mengemukakan rayuan kepada pihak berkuasa negeri. Rayuan telah dibenarkan dan jumlah pampasan telah ditambah sebanyak RM211,365 lagi. Defendan telah membayar kedua-dua jumlah pampasan tersebut kepada plaintif. Tidak ada sebarang rayuan atau permohonan semakan kehakiman yang dikemukakan plaintif selepas itu bagi mempertikaikan kemasukan TNB ke atas tanah tersebut atau pun pada jumlah pampasan.

[9] TNB telah memasuki tanah tersebut pada sekitar tahun 2000 untuk membina tiang serta memasang sistem pengagihan elektrik yang mana sedang digunakan sehingga kini dan telah menjadi sebahagian daripada talian Grid Nasional.

TUNTUTAN PLAINTIF

[10] Pada 22 Ogos 2016, iaitu selepas 16 tahun TNB membina tiang serta memasang sistem pengagihan elektrik, plaintif melalui peguamnya telah menghantar sepucuk surat bagi memaklumkan bahawa TNB telah secara salah memasuki tanah tersebut kerana tiadanya sebarang kemasukan nota tentang perintah PTD di atas dokumen pendaftaran hak milik yang memberi kuasa kepada TNB untuk terus menduduki tanah tersebut.

[11] Setelah menerima surat plaintif, melalui surat bertarikh 5 September 2016 TNB telah memaklumkan kepada plaintif bahawa suatu permohonan akan dihantar ke pejabat tanah bagi memasukkan nota pada dokumen pendaftaran hak milik tanah tersebut.

[12] Sebagai tindakan susulan, plaintif kemudiannya telah membuat satu carian rasmi ke atas tanah tersebut dan mendapati bahawa terdapat satu nota menurut s 11 ABE 1990 telah dimasukkan PTD pada 14 Oktober 2016.

[13] Plaintif mendakwa bahawa nota yang dimasukkan PTD tersebut menyalahi undang-undang kerana dibuat lebih daripada 16 tahun selepas TNB mengambil langkah-langkah di bawah s 11 ABE 1990 untuk masuk, membina tiang serta memasang sistem pengagihan elektrik di atas tanah tersebut. Tindakan TNB tersebut jelas sebagai suatu cubaan untuk mengesahkan perbuatan salah mereka dan satu muslihat bagi melindungi kegagalannya mematuhi kehendak s 11 ABE 1990.

[14] Tanpa adanya nota yang dimasukkan di atas dokumen pendaftaran daftar hak milik, TNB telah secara tidak sah memasuki dan seterusnya

melakukan pencerobohan ke atas tanah tersebut. Dengan itu, TNB bertanggungan untuk membayar ganti rugi kepada plaintif yang akan ditaksirkan oleh mahkamah.

PEMBELAAN TNB

[15] TNB menafikan bahawa kemasukannya ke atas tanah tersebut menyalahi undang-undang. TNB telah mematuhi kehendak ABE 1990 dan telah membayar pampasan yang sewajarnya kepada plaintif. Di samping itu, TNB telah secara nyata memaklumkan kepada plaintif bahawa pihaknya akan memohon kepada pejabat tanah untuk memasukkan nota di atas dokumen pendaftaran hak milik tanah tersebut menurut sub-s 11(10) ABE 1990 dan sudah pun berbuat demikian.

[16] Selain daripada itu, plaintif juga tidak mengalami sebarang kerugian akibat kemasukan defendan ke atas tanah tersebut. Bayaran pampasan telah pun selesai dijelaskan sepenuhnya kepada plaintif. Sebelum menerima pampasan, plaintif telah secara aktif menyertai pendengaran perbicaraan dan selepas itu terlibat di dalam proses rayuan kepada pihak berkuasa negeri. Oleh itu, plaintif dihalang daripada menafikan hak TNB memasuki tanah tersebut.

ISU

[17] Pihak-pihak bersetuju untuk mahkamah memberi tumpuan hanya kepada dua isu sahaja. Pertama, sama ada kegagalan memasukkan nota pada dokumen pendaftaran hak milik tanah tersebut menurut sub-s 11(10) ABE 1990 memudaratkan dan akibatnya, kesemua langkah yang diambil TNB selepas itu adalah tidak sah. Kedua, sama ada TNB telah menceroboh tanah tersebut yang mewajarkan plaintif mendapat ganti rugi.

ANALISIS DAN DAPATAN MAHKAMAH

[18] Setelah diteliti, adalah didapati bahawa kedua-dua isu yang dibangkitkan iaitu isu kemasukan nota di atas dokumen pendaftaran hak milik dan isu pencerobohan adalah saling berkait. Oleh itu, kedua-dua isu akan diteliti dan diputuskan secara serentak.

[19] Untuk permulaannya, status TNB sebagai pemegang lesen di bawah s 9 ABE 1990 tidaklah perlu dipertikaikan. Sebagai pemegang lesen, undang-undang memperuntukkan beberapa kuasa yang tertentu bagi membolehkan TNB menjalankan operasi pengagihan elektrik.

[20] Kuasa TNB memasuki tanah milik persendirian atau tanah rizab kerajaan bagi menjalankan operasi pengagihan elektrik dinyatakan secara nyata

di bawah s 11 ABE 1990. Untuk memudahkan rujukan, diperturunkan sepenuhnya peruntukan tersebut seperti mana berikut:

11 Kuasa untuk memasuki tanah bagi maksud pembinaan

(1) Tertakluk sebagaimana yang diperuntukkan kemudian daripada ini, bilamasa perlu berbuat demikian bagi maksud memasang apa-apa sistem pengagihan elektrik di bawah Akta ini, pemegang lesen boleh meletakkan, menempatkan atau membawa di atas, di bawah atau melewati mana-mana tanah, selain tanah Negeri, apa-apa tiang dan kelengkapan lain yang perlu atau wajar bagi maksud pepasangan berlesen, mengikut mana-mana yang berkenaan, dan boleh mengambil apa-apa tindakan lain yang perlu untuk menjadikan pepasangan itu selamat dan cekap, membayar pampasan penuh mengikut seksyen 16 kepada semua orang yang berkepentingan kerana apa-apa gangguan, kerosakan atau ketidakupayaan yang mungkin disebabkan olehnya dan pampasan itu boleh termasuk bayaran tahunan bagi tanah yang digunakan bagi maksud tiang atau kelengkapan lain itu.

(2) Sebelum memasuki mana-mana tanah bagi maksud yang dinyatakan dalam subseksyen (1), pemegang lesen hendaklah memberi notis yang menyatakan, dengan sepenuhnya dan setepatnya yang mungkin, jenis dan takat tindakan yang dicadangkan hendak dilakukan. Notis itu hendaklah pada sebahagian besarnya dalam bentuk yang dinyatakan dalam Jadual Pertama dan Pentadbir Tanah Daerah hendaklah menyatakan tarikh Pihak Berkuasa Negeri akan menyiasat apa-apa bantahan yang mungkin telah dibuat sebagaimana yang diperuntukkan kemudian daripada ini.

(3) Notis yang disebut terdahulu hendaklah diberikan —

(a) dalam hal tanah beri hak milik, kepada pemunya atau penduduk;

(b) dalam hal tanah rizab, kepada pegawai atau orang lain yang menjaga tanah rizab itu atau, jika tidak ada mana-mana pegawai atau orang itu, kepada Pentadbir Tanah Daerah,

dan boleh dihantar melalui pos berdaftar atau ditinggalkan di tempat tinggal biasa atau yang akhir sekali diketahui bagi orang yang kepadanya notis itu hendak diberikan atau disampaikan oleh pemegang lesen atau Pentadbir Tanah Daerah atas perbelanjaan pemegang lesen, sama ada mengikut cara yang diperuntukkan terdahulu daripada ini atau mengikut cara yang diperuntukkan bagi penyampaian notis melalui mana-mana undang-undang bertulis yang berhubungan dengan tanah yang berkuat kuasa dalam Negeri di mana tanah itu terletak.

(4) Mana-mana orang yang disebut dalam subseksyen (3) boleh, dalam masa empat belas hari selepas penerimaan notis yang disebut di dalam subseksyen itu, menyerahkan suatu bantahan terhadap tindakan yang dicadangkan oleh pemegang lesen. Bantahan itu boleh dibuat kepada Pentadbir Tanah Daerah, sama ada secara lisan atau bertulis, dan Pentadbir Tanah Daerah hendaklah memberi notis mengenai bantahan itu kepada Pihak Berkuasa Negeri dan kepada pemegang lesen.

(5) Jika tiada bantahan diserahkan dalam masa yang dihadkan bagi maksud itu oleh subseksyen (4), pemegang lesen boleh dengan serta-merta memasuki tanah itu dan melakukan segala atau mana-mana tindakan yang dinyatakan dalam notis yang diberikan di bawah subseksyen (2).

(6) Jika bantahan diserahkan dan tidak ditarik balik sebelum tarikh yang ditentukan bagi pendengarannya, Pentadbir Tanah Daerah hendaklah mengadakan suatu siasatan, dengan memberi semua pihak peluang untuk didengar.

(7) Apabila tamatnya siasatan itu, Pentadbir Tanah Daerah boleh, sama ada tanpa syarat atau tertakluk kepada apa-apa terma, syarat dan ketentuan yang difikirkannya patut, membuat perintah yang membenarkan atau melarang mana-mana tindakan yang disebut da1am notis yang diberi di bawah subseksyen (2). Perintah itu hendaklah pada sebahagian besarnya dalam bentuk yang dinyatakan dalam Jadual Kedua:

> Dengan syarat bahawa mana-mana orang yang tidak berpuas hati dengan perintah Pentadbir Tanah Daerah boleh dalam masa dua puluh satu hari selepas perintah itu merayu terhadap perintah sedemikian kepada Pihak Berkuasa Negeri yang kemudiannya boleh mengesahkan, mengetepikan atau mengubah perintah itu atas apa-apa terma, syarat dan ketentuan yang difikirkannya patut.

(8) Pihak Berkuasa Negeri boleh, jika difikirkannya patut, sebagai ganti daripada membuat suatu perintah di bawah subseksyen (7), mengarahkan pengambilan mana-mana tanah atau bahagian mana-mana tanah yang termasuk dalam notis yang diberikan di bawah subseksyen (2).

(9) Keputusan Pihak Berkuasa Negeri di bawah seksyen ini adalah muktamad.

(10) Walau apa pun mana-mana undang-undang yang berhubungan dengan perkara mengenai tanah, Pendaftar —

(a) apabila dikemukakan kepadanya notis yang dikeluarkan oleh pemegang lesen di bawah subseksyen (2) berserta dengan pernyataan oleh Pentadbir Tanah Daerah bahawa tiada bantahan telah diserahkan oleh mana-mana orang yang disebut dalam subseksyen (3); atau

(b) apabila dikemukakan kepadanya salinan asal perintah yang dibuat di bawah subseksyen (7) dan apabila salinan terperaku bagi perintah itu disimpankan dengannya,

hendaklah menyebabkan suatu nota mengenai kewujudan hak di bawah notis atau perintah itu dibuat pada dokumen hak milik daftaran yang berhubungan dengan tanah yang terjejas oleh notis atau perintah itu, mengikut mana-mana yang berkenaan.

[21] Pendek kata, di bawah skim yang digariskan ABE 1990, kuasa pemegang lesen bagi menjalankan operasi pengagihan elektrik telah dinyatakan secara jelas. Secara ringkasnya, apabila TNB perlu memasang sistem pengagihan elektrik, tidak kiralah sama ada ianya di atas, di bawah atau melewati mana-mana tanah selain dari tanah Kerajaan Negeri, TNB perlulah membayar pampasan penuh kepada semua pihak yang berkepentingan seperti mana yang ditetapkan di bawah s 16 ABE 1990. Sebelum masuk, TNB dikehendaki memberi notis seperti yang ditetapkan di bawah Jadual Pertama ABE 1990 kepada tuan tanah bagi memberi peluang membuat bantahan. Jika tiada bantahan, TNB boleh memasuki tanah yang telah diberikan notis dan

melakukan apa yang telah dinyatakan di dalam notis. Sekiranya ada bantahan yang tidak ditarik balik, PTD perlu menjalankan siasatan dengan memberikan peluang kepada semua pihak untuk didengar. Setelah siasatan, PTD boleh dengan atau tanpa syarat membuat perintah yang dikeluarkan di bawah Jadual Kedua ABE 1990. Mana-mana pihak yang terkilan, boleh merayu kepada pihak berkuasa negeri untuk membuat keputusan muktamad, termasuklah mengarahkan TNB membuat pengambilan tanah.

[22] Berbalik kepada tuntutan plaintif, segala tindakan yang telah diambil TNB bagi memasuki tanah tersebut tidak dipertikaikan. Notis di bawah sub-s 11(2) walau pun diserahkan kepada tuan tanah terdahulu turut diakui. Berdasarkan keterangan, tiada isu yang dibangkitkan mengenai apa-apa bantahan setelah diterima notis kemasukan TNB ke atas tanah tersebut. Inferensnya, tuan tanah terdahulu atau pun plaintif tidak membantah kemasukan TNB ke atas tanah tersebut setelah menerima notis.

[23] Keterangan selanjutnya menunjukkan bahawa siasatan telah dijalankan PTD bagi menentukan jumlah pampasan di bawah s 16 ABE 1990 dengan kehadiran wakil plaintif. Fakta tentang kehadiran wakil plaintif ketika perbicaraan siasatan dijalankan tidak pernah dipertikaikan. Hasil siasatan, sejumlah RM704,550 pampasan telah ditaksirkan oleh PTD untuk diberikan kepada plaintif. Perintah penaksiran di Jadual Ketiga ABE 1990 juga telah dikeluarkan. Terkilan dengan jumlah pampasan yang diberikan di dalam perintah PTD, plaintif telah merayu dan pihak berkuasa negeri telah menaikkan jumlah pampasan sebanyak RM211,365 lagi. Kedua-dua jumlah pampasan tersebut telah diterima plaintif.

[24] Setelah 16 tahun berlalu, apa yang menjadi pertikaian di pihak plaintif hanyalah berkait dengan ketiadaan kemasukan nota pada dokumen pendaftaran hak milik tanah tersebut berkait dengan hak laluan TNB. Plaintif mendakwa bahawa dengan kegagalan tersebut, segala tindakan yang diambil TNB selepas itu menjadi tidak sah dan implikasinya, TNB telah melakukan pencerobohan ke atas tanah tersebut.

[25] Persoalannya, adakah dakwaan plaintif tersebut berasas? Sekiranya dilihat kepada peruntukan undang-undang, perkara berkait dengan kemasukan nota pada dokumen pendaftaran hak milik mengenai kewujudan hak di bawah notis yang dikeluarkan TNB atau perintah yang dikeluarkan PTD ada dinyatakan secara jelas di bawah sub-s 11(10) ABE 1990. Bagi memudahkan rujukan, diperturunkan sekali lagi peruntukan tersebut seperti mana berikut:

> (10) Walau apa pun mana-mana undang-undang yang berhubungan dengan perkara mengenai tanah, *Pendaftar* —

A (a) apabila dikemukakan kepadanya notis yang dikeluarkan oleh pemegang lesen di bawah subseksyen (2) berserta dengan pernyataan oleh Pentadbir Tanah Daerah bahawa tiada bantahan telah diserahkan oleh mana-mana orang yang disebut dalam subseksyen (3); atau

B (b) apabila dikemukakan kepadanya salinan asal perintah yang dibuat di bawah subseksyen (7) dan apabila salinan terperaku bagi perintah itu disimpankan dengannya,

hendaklah menyebabkan suatu nota mengenai kewujudan hak di bawah notis atau perintah itu dibuat pada dokumen hak milik daftaran yang berhubungan dengan tanah yang terjejas oleh notis atau perintah itu, mengikut mana-mana yang C berkenaan. (Penekanan ditambah.)

[26] Jelasnya, di bawah peruntukan perenggan 11(10)(a) ABE 1990, pendaftar, apabila menerima suatu notis daripada TNB yang dikeluarkan di D bawah sub-s 11(2) berserta dengan pernyataan PTD sekiranya tiada bantahan diterima di bawah sub-s 11(3) atau apabila diterima sesalinan perintah PTD di bawah sub-s (7) seperti yang dinyatakan di perenggan 11(10)(a) ABE 1990, hendaklah menyebabkan suatu nota mengenai kewujudan hak di bawah notis atau perintah tersebut dibuat pada dokumen pendaftaran hak milik. E Undang-undang meletakkan tanggung jawab untuk memasukkan suatu nota pada dokumen pendaftaran hak milik di bahu pendaftar. Tidak ada mana-mana peruntukan yang menghendaki pemegang lesen, iaitu TNB di dalam tindakan ini, untuk berbuat demikian.

F **[27]** Jika dilihat kepada tafsiran di bawah s 2 ABE 1990 pula, 'Pendaftar' ertinya pendaftar sebagaimana yang ditakrifkan dalam KTN. Siapakah pendaftar dari caca mata KTN? Di bawah s 5 KTN, 'Pendaftar' ditafsirkan seperti mana berikut:

G 'Registrar' means —

(a) in relation to land held or to be held under Registry title, or under the form of qualified title corresponding to Registry title, or under subsidiary title dependent on a Registry title, a Registrar of Titles or Deputy Registrar of Titles appointed under section 12;

H (b) in relation to land held or to be held under Land Office title, or under the form of qualified title corresponding thereto, or under subsidiary title dependent on a Land Office title, the Land Administrator;

I Dalam kata lain, pendaftar dan PTD di sesebuah pejabat tanah boleh merupakan orang yang sama atau pun sekurang-kurangnya mereka berada di pejabat yang sama. Oleh itu, penerimaan notis daripada TNB atau pun perintah daripada PTD oleh pendaftar di bawah s 11 ABE 1990 bukanlah menjadi suatu isu perlu diperdebatkan.

[28] Persoalan seterusnya, adakah kegagalan pendaftar memasukkan suatu nota pada dokumen pendaftaran hak milik tanah tersebut setelah menerima suatu notis daripada TNB atau perintah PTD, memudaratkan hak TNB untuk memasuki, memasang sistem pengagihan elektrik dan seterusnya menjalankan operasi pengagihan elektrik di atas tanah tersebut? Setelah diteliti keterangan dan juga peruntukan undang-undang yang berkaitan, adalah didapati bahawa persoalan tersebut haruslah dijawab secara negatif.

[29] Seperti mana yang dinyatakan di dalam fakta yang tidak dipertikaikan sebelum ini, segala proses iaitu dari pemberian notis oleh TNB untuk masuk ke atas tanah tersebut sehinggalah kepada pembayaran pampasan kepada plaintif, telah pun sempurna dilaksanakan mengikut ketetapan undang-undang. Sepanjang proses tersebut, plaintif turut sama terlibat dan tidak pada bila-bila masa membantah kemasukan TNB ke atas tanah tersebut. Selain itu, plaintif sendiri telah pun menerima wang pampasan yang diberikan di bawah undang-undang. Jelasnya, TNB memasuki tanah tersebut pada tahun 2000 setelah memenuhi semua tatacara yang ditetapkan undang-undang. Setelah 16 tahun berlalu, barulah plaintif mempersoalkan status kemasukan TNB ke atas tanah tersebut hanya berdasarkan fakta yang pendaftar gagal memasukkan nota tentang hak laluan TNB pada dokumen pendaftaran hak milik. Berdasarkan kepada fakta yang tidak dipertikaikan tersebut, adalah didapati bahawa plaintif adalah dihalang di bawah doktrin estopel dari membangkitkan isu kesahan TNB memasuki, memasang dan seterusnya menjalankan operasi pengagihan elektrik di atas tanah tersebut.

[30] Berhubungan dengan doktrin halangan atau pun estopel, mahkamah merujuk kepada keputusan Mahkamah Persekutuan di dalam kes *Boustead Trading (1985) Sdn Bhd v Arab-Malaysian Merchant Bank Bhd* [1995] 3 MLJ 331; [1995] 4 CLJ 283 yang telah membuat pemerhatian berikut:

> We would add that it is wrong to apply the maxim 'estoppel may be used as a shield but not a sword' as limiting the availability of the doctrine to defendants alone. Plaintiffs too may have recourse to it. The true nature of the doctrine in this context is that stated by Lord Russell of Killowen in *Dawsons Bank v Nippon Menkwa Kabushiki Kaisha* LR 62 IA 100, 108:
>
> > Estoppel is not a cause of action. It may (if established) assist a plaintiff in enforcing a cause of action by preventing a defendant from denying the existence of some fact essential to establish the cause of action, or (to put it in another way) by preventing a defendant from asserting the existence of some fact the existence of which would destroy the cause of action.
>
> It is also wrong to think that the doctrine is confined to cases where a representation of fact has been made or where a party has been encouraged by another to believe in the existence or in the non-existence of a fact.
>
> The decisions of the Privy Council in *Sarat Chunder Dey and The Calgary Milling Co*

(among others) to which we have referred earlier concerned cases involving representations not of fact but of law.

The width of the doctrine has been summed up by Lord Denning in the *Amalgamated Investment* case (at p 122) as follows:

> The doctrine of estoppel is one of the most flexible and useful in the armoury of the law. But it has become overloaded with cases. That is why I have not gone through them all in this judgment. It has evolved during the last 150 years in a sequence of separate developments: proprietary estoppel, estoppel by representation of fact, estoppel by acquiescence, and promissory estoppel. At the same time it has been sought to be limited by a series of maxims: estoppel is only a rule of evidence, estoppel cannot give rise to a cause of action, estoppel cannot do away with the need for consideration, and so forth. All these can now be seen to merge into one general principle shorn of limitations. When the parties to a transaction proceed on the basis of an underlying assumption either of fact or of law — whether due to misrepresentation or mistake makes no difference — on which they have conducted the dealings between them — neither of them will be allowed to go back on that assumption when it would be unfair or unjust to allow him to do so. If one of them does seek to go back on it, the courts will give the other such remedy as the equity of the case demands.

Berdasarkan kepada keputusan Mahkamah Persekutuan tersebut, TNB boleh bergantung kepada doktrin estopel. Dari keterangan, telah dibuktikan bahawa plaintif pada sepanjang masa terlibat dengan proses kemasukan TNB ke atas tanah tersebut dan telah pun menerima pampasan yang sewajarnya. Dengan itu, plaintif dihalang daripada membangkitkan isu kesahan TNB untuk berada di atas tanah tesebut.

[31] Selain itu, sekiranya diteliti ketetapan undang-undang yang menghendaki pendaftar memasukkan endorsmen atau nota pada dokumen pendaftaran hak milik ada tujuannya. Walau pun tujuan tersebut tidak secara tersurat dinyatakan di dalam ABE 1990, secara tersirat ianya bolehlah dijangkakan. Dengan adanya nota Pendaftar pada dokumen pendaftaran hak milik tanah tersebut, sudah tentulah nota tersebut berfungsi sebagai notis kepada dunia akan wujudnya hak laluan TNB di atas tanah tersebut. Dengan itu, sekiranya ada pihak lain yang ingin berurusan dengan tanah tersebut, pihak tersebut akan maklum dan terikat dengan hak TNB. Itu sahaja.

[32] Di dalam hal ini, mahkamah lebih cenderung untuk membuat pentafsiran yang lebih memihak kepada hasrat penggubal undang-undang semasa menggubal ABE 1990 yang dapat dilihat dari kenyataan yang tertera pada mukadimah ABE 1990 seperti mana berikut:

> Suatu Akta mengadakan peruntukan bagi pengawalseliaan industri pembekalan elektrik, pembekalan elektrik pada harga yang munasabah, pelesenan mana-mana pepasangan elektrik, pengawalan mana-mana pepasangan, loji dan kelengkapan

elektrik berkenaan dengan perkara yang berhubung dengan keselamatan orang dan penggunaan elektrik dengan cekap dan bagi maksud yang berkaitan dengannya. A

Daripada mukadimah tersebut, jelaslah bahwa tujuan utama kewujudan ABE 1990 adalah bagi pengawalseliaan industri pembekalan elektrik. Sudah tentulah peruntukan yang berkait dengan hak dan tanggung jawab pemegang lesen diberikan penekanan. Dengan itu, keperluan pendaftar untuk memasukkan nota pada dokumen pendaftaran hak milik hanyalah perkara sampingan sahaja. Sehubungan dengan itu, pemerhatian yang dibuat Mahkamah Persekutuan di dalam keputusan kes *Panglima Tentera Laut Diraja Malaysia & Ors v Simathari a/l Somenaidu* [2017] 2 MLJ 14 adalah relevan dirujuk. Pemerhatian yang dibuat adalah seperti mana berikut: B C

[60] The following words of Donaldson J in *CorocraftLtd and another v Pan American Airways Inc* [1968] 2 All ER 1059 are quoted in *Bennion on Statutory Interpretation* (5th Ed) at p 502: D

> The duty of the courts is to ascertain and give effect to the will of Parliament as expressed in its enactments. In the performance of this duty the judges do not act as computers into which are fed the statute and the rules for the construction of statutes and from whom issues forth the mathematically correct answer. The interpretation of statutes is a craft as much as a science and the judges, as craftsmen, select and apply the appropriate rules as the tools of their trade. They are not legislators, but finishers, refiners and polishers of legislation which comes to them in a state requiring varying degrees of further processing. E

[61] Romer LJ in *Swan v Pure Ice Company, Limited* [1935] 2 KB 265 quoted the following passage from *Maxwell on the Interpretation of Statutes* (7th Ed) p 217: F

> They (ie, the authorities) would seem rather to establish that the judicial interpreter may deal with careless and inaccurate words and phrases in the same spirit as a critic deals with an obscure or corrupt text, when satisfied, on solid grounds, from the context or history of the enactment, or from the injustice, inconvenience, or absurdity of the consequences to which it would lead, that the language thus treated does not really express the intention and that his amendment probably does. G

[62] In *Tetuan Kumar Jaspal Quah & Aishah v Far Legion Sdn Bhd & Ors* [2007] 3 MLJ 305; [2007] 3 CLJ 230, Suriyadi Halim Omar JCA (as he then was), said: H

... *Maxwell in Interpretation of Statutes* had occasion to quote the following passage from *Nokes v Doncaster Amalgamated Collieries* [1940] AC 1014 at p 1022:

> ... Judges are not called upon to apply their opinions of sound policy so as to modify the plain meaning of statutory words but where, in construing general words the meaning of which is not entirely plain there are adequate reasons for doubting whether the Legislature could have been intending so wide an interpretation as would disregard fundamental principles, then we may be justified in adopting a narrower construction. *At the same time, if the choice is between two interpretations the narrower of which would fail to achieve the manifest* I

purpose of the legislation, we should avoid a construction which would reduce the legislation to futility and should rather accept the bolder construction based on the view that Parliament would legislate only for the purpose of bringing about an effective result. (Emphasis added.)

[33] Berdasarkan prinsip-prinsip yang dinyatakan tersebut, bolehlah dibuat rumuskan bahawa bahawa penekanan ABE 1990 adalah terhadap hak dan tanggung jawab pemegang lesen. Dengan itu, keperluan memasukkan nota pada dokumen pendaftaran hak milik oleh pendaftar hanyalah perkara sampingan sahaja. Keperluan tersebut adalah lebih kepada bentuk keperluan pentadbiran sahaja dan tidaklah boleh ditafsirkan sebagai suatu keperluan yang substantif atau pun mandatori. Sekiranya pendaftar gagal untuk memasukkan nota tersebut sekali pun, ianya tidaklah menimbulkan apa-apa prejudis kepada plaintif. Plaintif masih menjadi pemilik yang sah tanah tersebut dan apa-apa ganguan yang dialami akibat kehadiran sistem pengagihan elektrik tersebut telah pun diberikan pampasan yang sewajarnya.

[34] Sekiranya ada pihak yang ingin membeli tanah tersebut sekali pun, ketiadaan nota yang dimasukkan pendaftar pada dokumen pendaftaran hak milik bukanlah menjadi masalah. Laluan TNB secara fizikalnya jelas kelihatan merentangi tanah tersebut. Mana-mana pembeli yang berhemah akan menjalankan siasatan ke atas tanah tersebut dan sudah pastilah akan menyedari kehadiran laluan TNB tersebut. Kegagalan pendaftar tersebut juga tidaklah mendatangkan prejudis kepada pembeli yang bercadang untuk membeli tanah tersebut.

[35] Akhirnya, adalah didapati bahawa tidak ada mana-mana peruntukan sama ada di bawah ABE 1990 ataupun mana-mana undang-undang lain, termasuklah KTN, yang menyatakan bahawa kegagalan pendaftar bertindak di bawah sub-s 11(10) ABE 1990 akan memberi kesan memudaratkan kepada hak dan tanggung jawab pemegang lesen. Juga tidak ada had masa yang ditetapkan kepada pendaftar untuk mengambil tindakan memasukkan nota pada dokumen pendaftaran hak milik. Walau pun begitu, pendaftar sewajarnyalah mengambil tindakan di dalam jangka masa yang munasabab untuk mematui apa yang telah tetapkan di bawah undang-undang.

KEPUTUSAN

[36] Berdasarkan kepada alasan-alasan tersebut, adalah didapati dan diputuskan bahawa tuntutan plaintif di bawah Guaman 2016 adalah tidak berasas. Kegagalan pendaftar memasukkan nota pada dokuman pendaftaran hak milik tidak memudaratkan hak TNB untuk terus berada di atas tanah tersebut. Oleh itu, TNB tidak melakukan sebarang tindakan menceroboh tanah tersebut. Tuntutan plaintif ditolak dengan kos.

[37] Berdasarkan dapatan tersebut juga, permohonan plaintif di bawah Saman Pemula 2017 juga tidak berasas. Tindakan pendaftar memasukkan nota pada dokumen pendaftaran hak milik tanah tersebut pada 14 Oktober 2016 walau pun setelah 16 tahun berlalu hanyalah suatu tindakan pentadbiran sahaja dan tidak menyalahi mana-mana peruntukan undang-undang. Permohonan plaintif perlu ditolak ditolak dengan kos.

[38] Plaintif diperintahkan membayar keseluruhan kos tindakan sebanyak RM20,000 kepada defendan.

Tuntutan dan permohonan plaintif ditolak dengan kos RM20,000 kepada defendan.

Dilaporkan oleh Nabilah Syahida Abdullah Salleh